

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ÄLVDALEN

Fastighetsbeteckning

MJÅGEN 10:8

Värdetidpunkt

2025-10-01



Huvudbyggnad med röd träfasad och vita detaljer. Högbevuxen trädgård.

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	14
	Bilaga I Foton utvändigt	19
	Bilaga II Kartor	21
	Bilaga III Planritning	24

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-10-01.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÄLVDALEN MJÅGEN 10:8
Adress	Dalgatan 3A 79631 Älvdalen
Område	Älvdalen
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1242-24-20
Nybyggnadsår	1935
Värdeår	1935
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

MJÅGEN 10:8 i Älvdalen kommun ligger 2 km från centralorten och med 37 km till annan service i Mora. Omgivningen utgörs av enstaka villor och gårdar samt skog och österdalälven.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 153 m², fördelat på 2 lägenheter med tillsammans 5 rum och 2 kök . Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage/förråd, förråd (ej besiktigad invändigt), grillkoja och övrig byggnad (ej besiktigad invändigt).

Markarealen uppgår till 2 863 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark och högbevuxen gräsmatta.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

475 000 KRONOR

Fyrahundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 428 tkr - 523 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 105
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,39

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-09-29 av Peder Lindblom. Vid besiktningen deltog personal från kronofogden utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd, giltig tom 2030-06-11, energiklass E.
Källa: Boverket.

4.2 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 863 m ²
Obebyggda delar	Naturmark och högbevuxen gräsmatta
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Enstaka villor och gårdar samt skog och Österdalälven
Avstånd	I kommunens centralort ca 37 km

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	
Vatten	Kommunalt Avstängt * Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Vattenmätare ej lokaliserad.	Källa: Metria
Avlopp	Kommunalt Avstängt * Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	Källa: Metria
Bredband via fiber	Information saknas	

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1935	Källa: Metria
Boarea	153 m ²	Källa: Metria

	Fördelat på 2 st lägenheter med separata entréer, totalt 5 rum och 2 kök.
Biarea	0 m ²
Våningar	Två plan
Entrévåning	Entré till hall, dusch/wc, tvätttrum, pannrum, kök, vardagsrum och 1 sovrum.
Våning 1 tr	Entré till trappa, hall, dusch/wc, kök, vardagsrum och 2 sovrum.
Grund	Krypgrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	3-glas, kopplade 2-glas, kopplade
Yttertak	Tegelpannor. Äldre
Balkong & uteplats	Balkong och takad altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett, trägolv, laminat och plastmattor
Vägg	Tapetserade och målade
Tak	Målade, takskivor och takpanel
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till markvärmepump (IVT). Avstängd. Front demonterad. Till synes avstängd en längre tid.
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt (Electrolux), kyl/frys (Beko) Kök på bottenplan, köksinredning utformad i vinkel, äldre skåpsinredning samt äldre vitvaror. Låg standard, sämre skick. Äldre och slitna ytskikt/inredning.
Kök 2	Elspis (ElektroHelios), köksfläkt (Futurum), kyl (Cylinda) Kök på våning 1 tr, köksinredning med parallell utformning, äldre skåpsinredning samt äldre vitvaror.

	Låg standard, sämre skick. Äldre och slitna ytskikt/inredning.
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch
	Låg standard, sämre skick. Vatten och avlopp har varit avstängt en längre tid.
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, duschkabin
	Normal standard, normalt skick. Vatten och avlopp har varit avstängt en längre tid.
Tvättstuga	Anlutning kallvatten, el samt tvättmaskinsavlopp. Golv plastmatta, väggar målade
	Låg standard, normalt skick
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. El, värme och vatten var avstängda vid besiktningstillfället. Huset har till synes stått oanvänt en längre tid med risk för frysskador i bl a vattenledningar m.m. Spår av frysskador såsom buktande laminatgolv, färgsläpp i tak, takskivor som lossnat m.m. I övriga delar äldre slitna ytskikt och inredning invändigt. Utvändigt bl a äldre yttertak, träfasad och fönster i behov av underhåll m.m. Bostaden ger ett övergivet intryck.

5.5 Övriga byggnader

Garage/Förråd	Träkonstruktion uppförd delvis på betonggrund med träfasad och plåttak., ansluten till el Garage/förråd med separata förrådsutrymmen. Lågdal på byggnadens baksida. Två slagportar samt separata entrédörrar till förråden. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 80 m ² (uppskattad yta)
Förråd	Delvis utgrävd, träfasad med plåttak. Ej besiktigad invändigt. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)

Grillkoja	Träkonstruktion. Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 15 m ² (uppskattad yta)
Övrig byggnad	Plåtfasad och plåttak, enkel grund. Ej besiktigad invändigt. Byggnadens ändamål okänt, vidare undersökning rekommenderas. Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 4 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Information saknas
------------	--------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet tomställd byggnad med diverse mindre lösa föremål.

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2024-06-18 573 500 sek jämte ränta och kostnader (T 518-24): 2024-06-18, D-2024-00192766:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 600 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	165 000 kr	1996-12-02	96/13163	
3	97 500 kr	1996-12-13	96/13686	
4	87 500 kr	1996-12-13	96/13688	
5	30 250 kr	2007-06-18	07/16037	
6	110 000 kr	2007-08-20	07/22595	
7	47 000 kr	2010-05-06	10/11348	
8	62 750 kr	2018-09-13	D-2018-00449656:1	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	LAST	OFFICIALSERVITUT	2039-1055.1
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: ÄLVDALEN MJÅGEN 10:13, ÄLVDALEN MJÅGEN 10:12 Last: Älvdalen Mjågen 10:8			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	FÖRMÅN	AVTALSSERVITUT	20-IM5-96/9520.1
Beskrivning VATTENLEDNINGAR MM			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Älvdalen Mjågen 10:8 Last: ÄLVDALEN MJÅGEN 10:12			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
STARKSTRÖM	LAST	LEDNINGSRÄTT	2039-1502.1
Bildningsåtgärd LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: , Last: Älvdalen Mjågen 10:8			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning

SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	20-IM5-96/9522.1
Beskrivning VATTENLEDNINGAR MM			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: ÄLVDALEN MJÅGEN 10:13 Last: Älvdalen Mjågen 10:8			

7.4 Taxeringsvärde

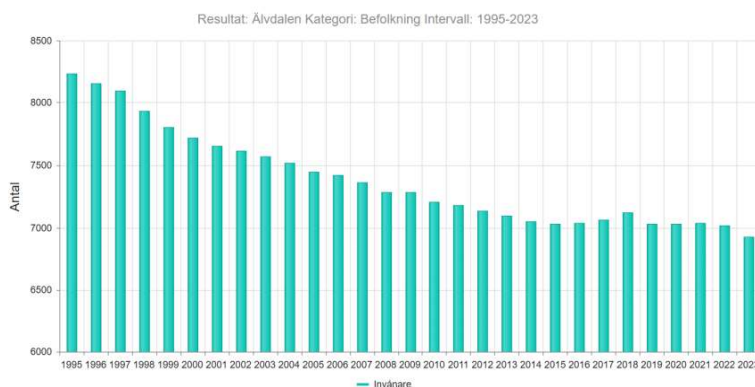
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 220 000 kr
varav byggnad	910 000 kr
varav mark	310 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Älvdalens kommun ligger i norra Dalarna och är en av Sveriges största kommuner till ytan. Kommunen präglas av vidsträckta skogslandskap, fjällterräng, älvdalar och sjöar, med Österdalälven som en viktig naturresurs. Centralorten Älvdalen är kommunens största tätort och administrativa centrum. Andra viktiga orter och byar inkluderar Idre, Särna och Evertsberg. Kommunen har en befolkning på cirka 6 900 personer (2023, MSCI), varav många bor i Älvdalen och Idre, medan resten är fördelade på landsbygden och mindre samhällen. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

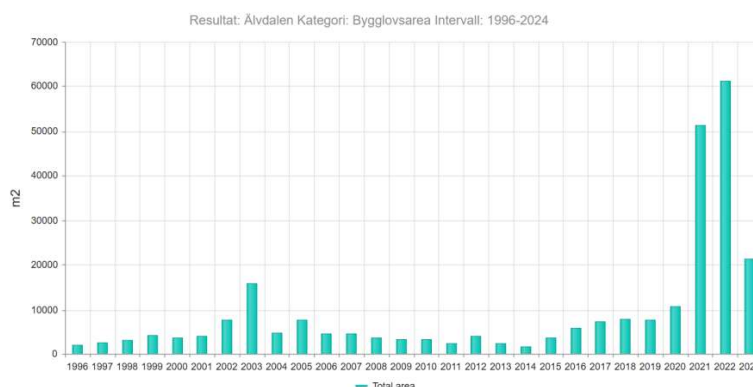
Älvdalen har goda vägförbindelser genom Riksväg 70 och Riksväg 311, vilket skapar viktiga transportleder till Mora, Sälen, Trysil (Norge) och Östersund. Kommunen saknar reguljär tågtrafik, men Mora station (ca 40 km från Älvdalen) erbjuder järnvägsförbindelser till Stockholm och övriga Sverige. Bussförbindelser inom kommunen och till grannkommunerna sköts av Dalatrafik, vilket gör det möjligt att pendla till Mora och andra delar av Dalarna. Närmaste flygplats är Scandinavian Mountains Airport (Sälen-Trysil), ca 100 km från Älvdalen, som erbjuder flygförbindelser till flera svenska och internationella destinationer.

Näringsliv

Näringslivet i Älvdalen domineras av turism, småföretagande och hantverkstradition. Kommunen har en stark identitet kopplad till jakt, fiske och friluftsliv, vilket lockar både boende och besökare. Idre Fjäll, en av Sveriges största fjällanläggningar, är en viktig ekonomisk motor i kommunen och skapar många arbetstillfällen inom turism, hotell och restaurang. Stiftelsen Idre Fjäll är kommunens största privata arbetsgivare. Även Särna och Grövelsjön är populära destinationer för fjällturism och skidåkning. Kommunen har också en tradition av hantverk och musik, där bland annat Älvdalsmusiken och tillverkning av älvdalskvarts är välkända. Skogsindustrin är en annan viktig sektor, och många småföretag är verksamma inom träförädling och lokal produktion. Det finns ungefär 600 registrerade företag i kommunen.

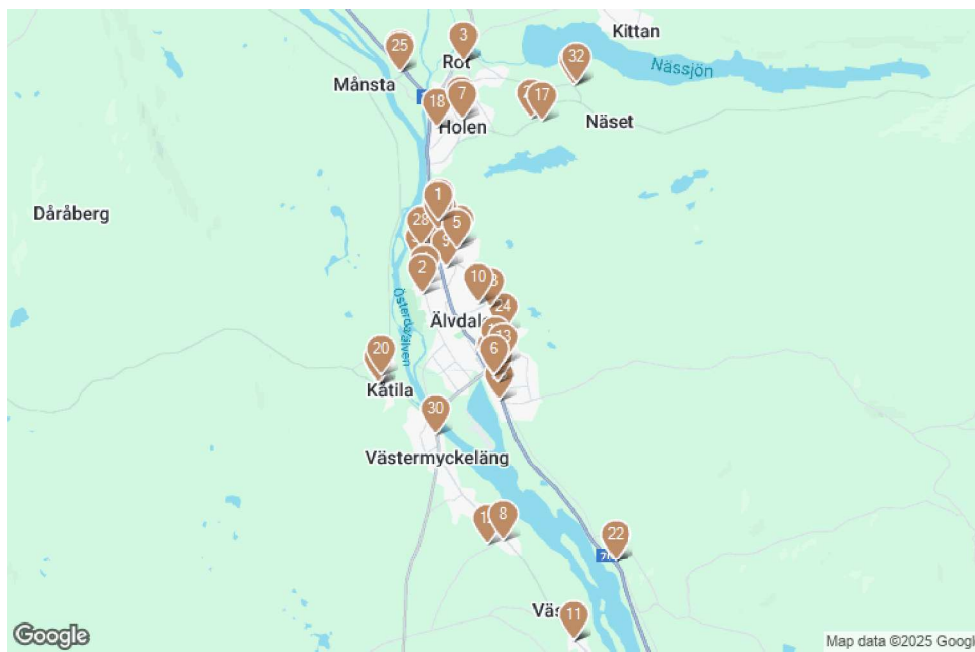
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 200 m² (2014) och över 60 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

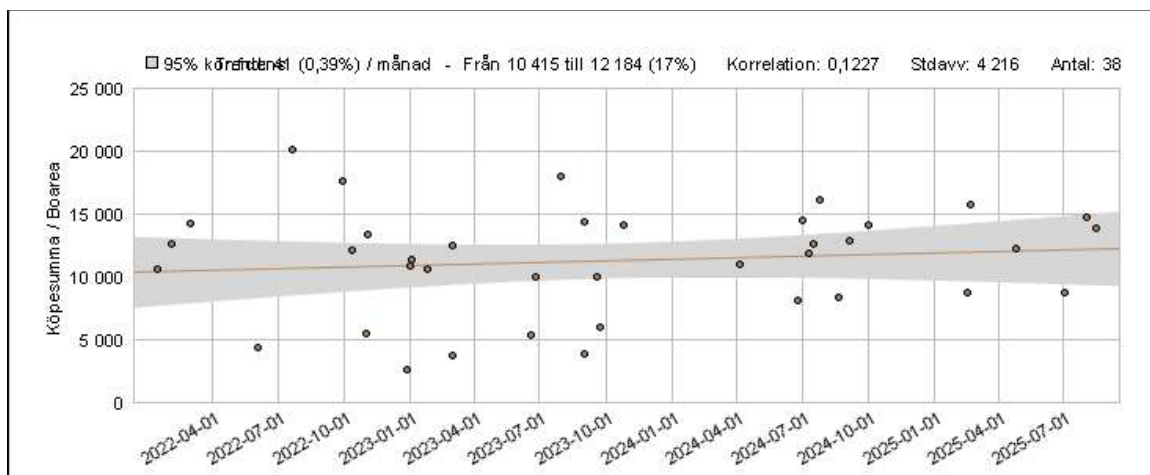


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 102 - 166 m², standardpoäng 24 - 30, byggår 1923 - 1980, areal tomt 943 - 4 699 m² under perioden 2022-06-03 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 300 000 - 1 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 678 - 13 913 kr/m² med medel 8 509 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 2,1 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Älvdalen	Älvdalens Kyrkby 3:18	2022-12-28	112	75	24	1940	1 040	E	L	0,5	2 678	300 000
Älvdalen	Rot 49:1	2023-03-01	105	77	25	1947	1 614	E	L	0,8	3 809	400 000
Älvdalen	Östermyckeläng 12:12	2022-06-03	166	48	28	1923	1 540	E	L	0,8	4 367	725 000
Älvdalen	Älvdalens Kyrkby 26:22	2023-06-20	105	60	24	1959	943	E	L	0,9	5 333	560 000
Älvdalen	Näset 1:42	2023-09-24	150	120	29	1938	4 699	E	L	1,2	6 000	900 000
Älvdalen	Östermyckeläng 4:16	2024-06-25	148	124	30	1956	1 857	E	L	1,2	8 108	1 200 000
Älvdalen	Älvdalens Kyrkby 8:43	2025-04-25	102	78	27	1957	980	E	L	1,2	12 254	1 250 000
Älvdalen	Älvdalens Kyrkby 2:10	2025-08-15	115	110	29	1968	1 212	E	L	1,3	13 913	1 600 000
Älvdalen	Älvdalens Kyrkby 7:18	2024-08-20	160	180	28	1945	1 399	E	L	1,5	8 437	1 350 000
Älvdalen	Västermyckeläng 50:14	2024-09-06	118		28	1936	3 395	E	L	1,6	12 923	1 525 000
Älvdalen	Älvdalens Kyrkby 48:1	2023-01-02	134	84	27	1953	1 288	E	L	1,8	10 895	1 460 000
Älvdalen	Västermyckeläng 49:5	2024-07-11	126	5	30	1980	2 668	E	L	1,9	11 904	1 500 000
Älvdalen	Holen 6:3	2023-09-20	125	27	28	1940	1 782	N	L	2,1	10 000	1 250 000
Medel										1,3	8 509	

Std=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=Belägenhet, E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand, UF=Upplåtelseform, L=Lagfart, T=Tomträtt, K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten normalt läge. Byggnaden som stått oanvänd en längre tid har en låg standard och håller ett sämre skick. Omfattande underhållsbehov utvändigt såväl som invändigt. Sammantaget bedöms marknadsvärdet därav återfinnas väsentligt under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 475 000 kr, motsvarande 3 105 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

475 000 KRONOR

Fyrahundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 428 tkr - 523 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	3 105
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,39

Älvdalen 2025-10-01

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnad med röd träfasad och vita detaljer. Takad altan. Högbevuxen trädgård.



Huvudbyggnad södra gaveln.



Huvudbyggnad baksida.



Utsikt från balkong.



Huvudbyggnad norra gaveln.



Förråd/garage, träfasad med plåttak.



Grillkoja



Förråd, delvis nedgrävd, röd träfasad med plåttak.

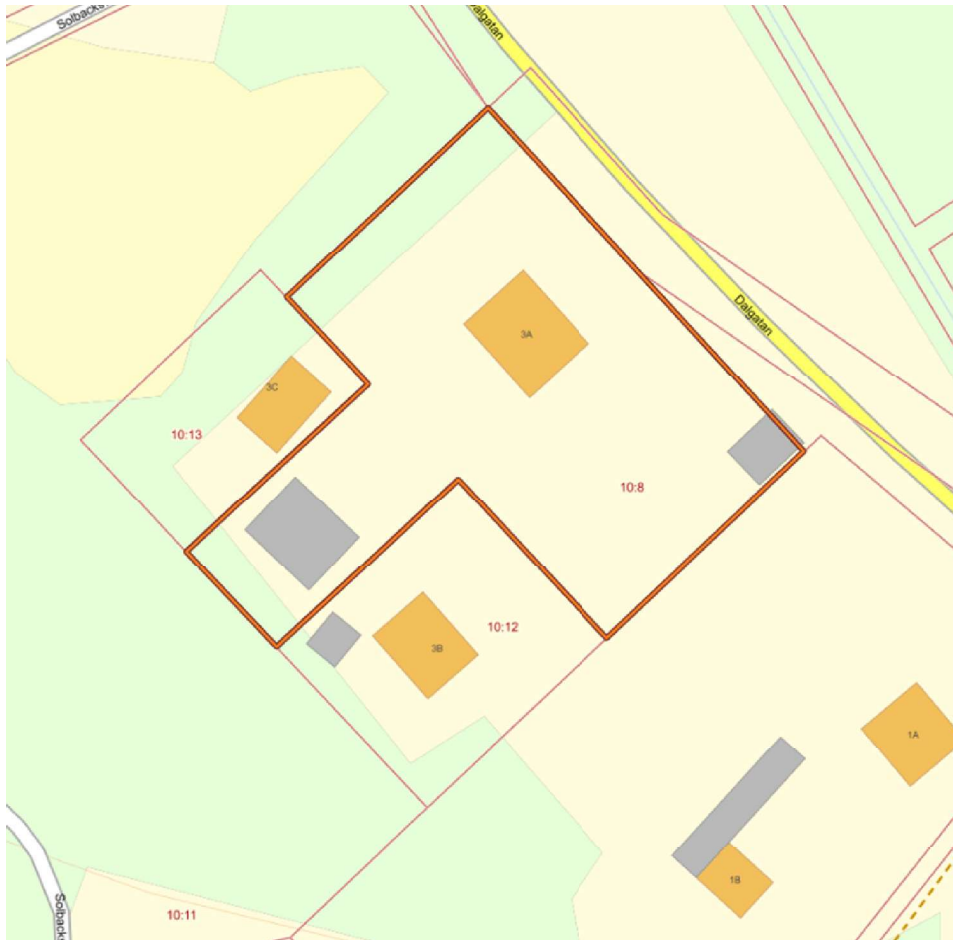


Övrig byggnad, okänt ändamål. Plåtfasad med plåttak.

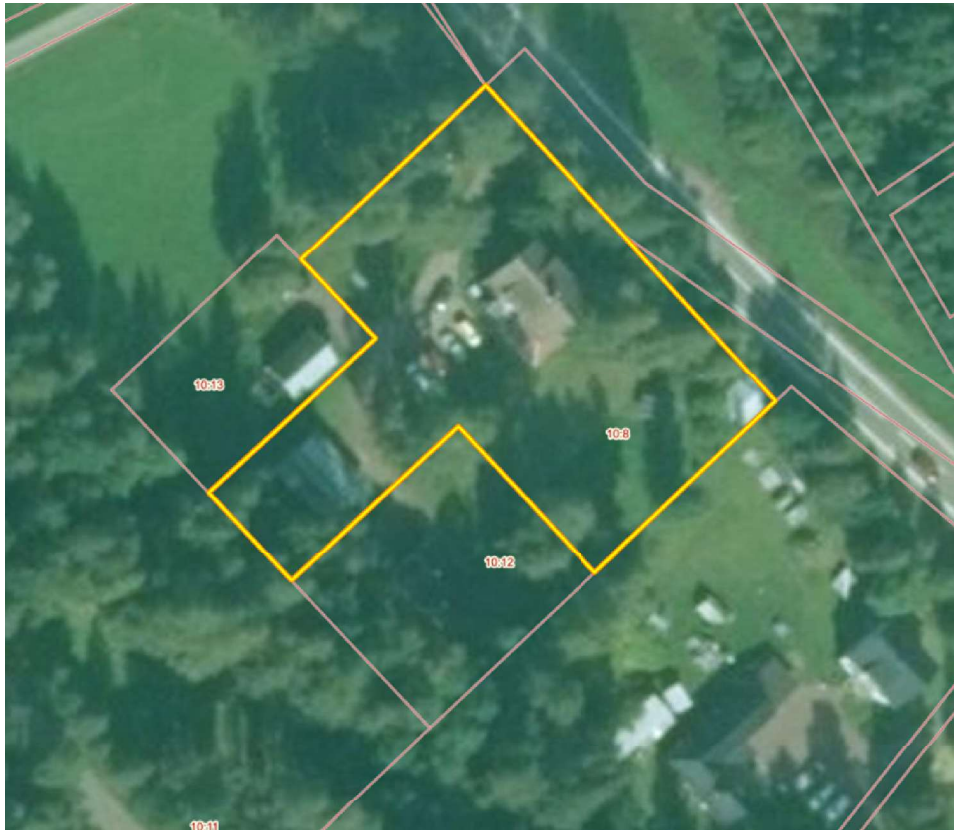
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



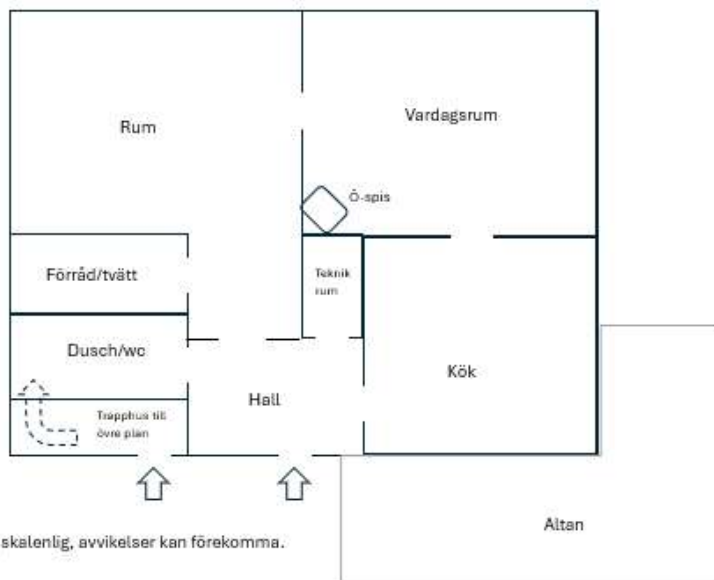
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



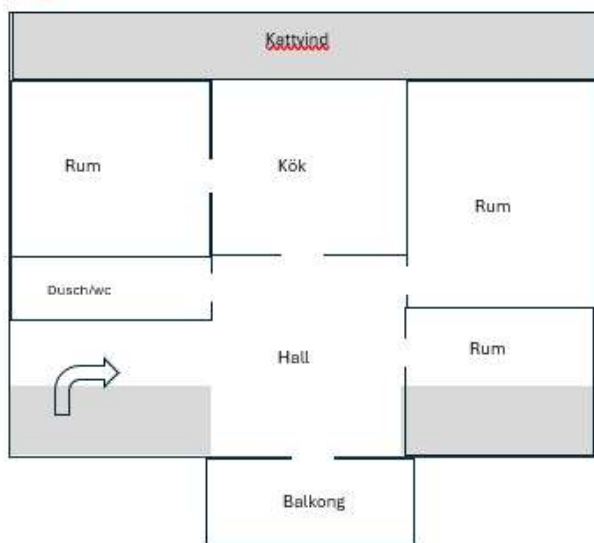
Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Bottenvåning



Våning 1



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.